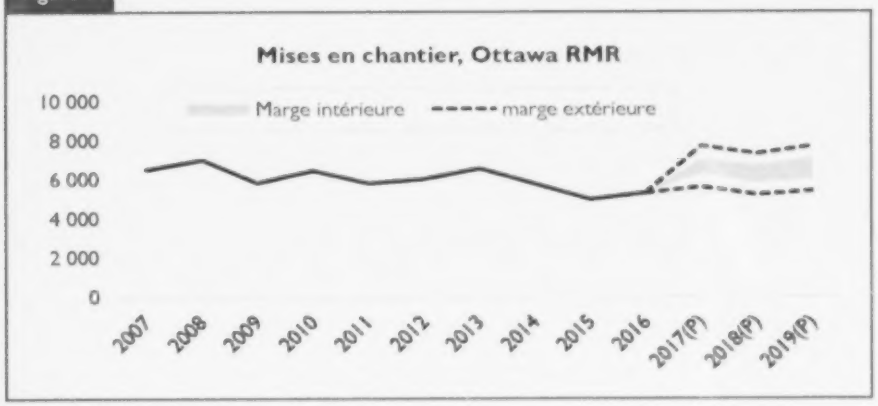
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

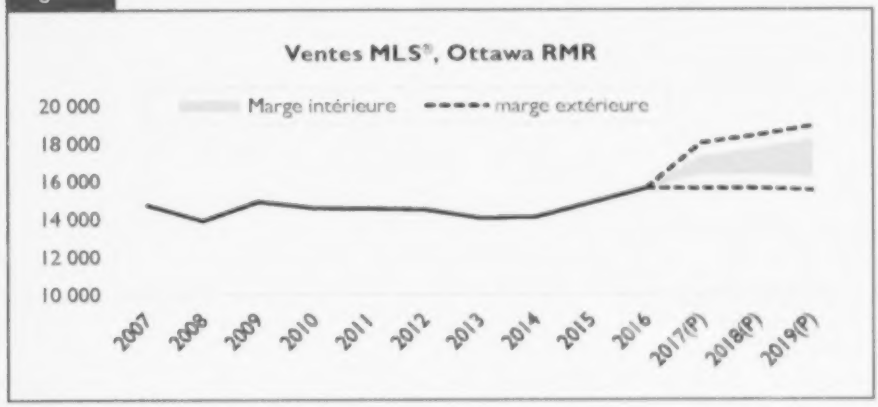
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL (P) : prévision de la SCHL

Figure 2



Source : ACI, (P): prévision de la SCHL. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

[2] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Faits saillants[2]

- On s'attend à ce qu'un peu moins d'habitations soient commencées en 2018 et en 2019 en raison d'une diminution des mises en chantier d'appartements.
- La demande de logements existants se raffermira sous l'impulsion de la vigueur de l'activité économique et de l'abordabilité relative du logement dans la RMR d'Ottawa, ce qui fera hausser les prix.
- Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location augmentera au cours des deux prochaines années à mesure que l'offre montera.

Marché du neuf

Après une année très forte en 2017, les mises en chantier d'habitations devraient tendre à la baisse à Ottawa en 2018, mais reprendre en 2019. De janvier à août, le nombre de logements commencés a augmenté de 45 % soutenu par une hausse du côté des logements collectifs, puisque les constructeurs ont diversifié les types d'appartements en y incluant un nombre considérable d'unités locatives construites expressément

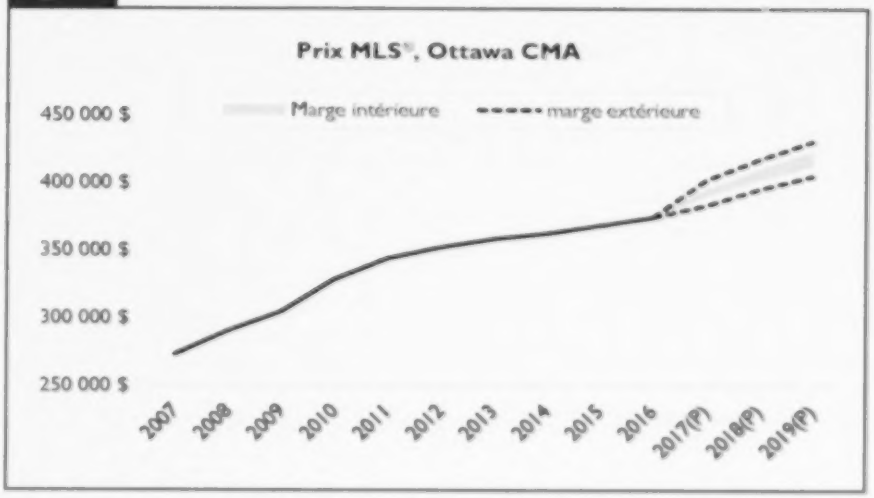
Canada

SCHL CMHC

pour la location. Comme l'essentiel du parc locatif (72 %) a été construit entre 1960 et 1989, les constructeurs ont voulu, ces dernières années, mettre en chantier plus d'unités locatives. En outre, la surabondance de copropriétés en stock est venue raviver l'intérêt pour la construction de logements destinés à la location et aux étudiants. Comme on ne s'attend pas à ce que cet élan se poursuive en 2018 et en 2019 dans le segment des appartements locatifs, la construction en général s'en trouvera ralentie.

Au cours des deux prochaines années, l'emploi et le revenu devraient augmenter et continuer de soutenir la demande et la construction d'habitations. Depuis le début de 2017, les postes à plein temps stimulent la croissance de l'emploi et soutiennent l'activité sur le marché de l'habitation. Les prévisions sur les mises en chantier pourraient être infirmées si l'écoulement du stock d'appartements en copropriété achevés et invendus se prolongeait ou, même, si le stock augmentait. Ces deux scénarios pourraient considérablement faire diminuer le nombre de mises en chantier et le prix de revente moyen.

Figure 3



Source : ACL (P) prévision de la SCHL, MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Marché de la revente

Jusqu'à maintenant cette année, les transactions sur le marché de la revente ont fortement augmenté de 12 %, contrairement au reste de l'Ontario où les ventes ont diminué. Il est prévu que l'activité demeure élevée jusqu'à la fin de l'année et augmente au cours des deux prochaines années soutenue par la croissance constante de nouveaux ménages, de l'emploi et du revenu. Les ventes d'appartements en copropriété ont connu leur plus grande hausse depuis le début de l'année. Pourtant, les maisons individuelles demeurent le type d'habitation le plus prisé par les acheteurs d'Ottawa, une tendance qui devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel vu que les maisons individuelles sur le marché de la revente ont un prix et parfois même un emplacement avantageux par rapport aux maisons nouvellement construites. Depuis 2011, les maisons en rangée offertes en propriété absolue ont de plus en plus la cote et gagnent en part de marché. Cette tendance devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel étant donné que les maisons en rangée sont plus abordables que les autres types de logements.

Au cours de l'horizon prévisionnel, l'augmentation des ventes soutiendra également la hausse des prix, dans une fourchette de 2 à 5 %. La hausse du prix MLS moyen a évolué à 6 % depuis le début de l'année. Il s'agit de la hausse la plus importante observée dans la région depuis 2010, étant donné que le marché est maintenant favorable aux vendeurs, les ventes dépassant les nouvelles inscriptions. Comme les prix devraient augmenter plus rapidement que les revenus, des pressions seront exercées sur l'abordabilité au cours de l'horizon prévisionnel. Si les leviers économiques étaient plus faibles que prévu, les ventes se situeraient dans la limite inférieure de notre fourchette de prévisions. Par ailleurs, des taux hypothécaires plus élevés que prévu pourraient aussi exercer des pressions à la baisse sur les ventes et les prix, les déplaçant vers la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

Marché locatif

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation demeure à 3,0 % en 2017, monte à 3,2 % en 2018 et à 3,4 % en 2019. L'arrivée constante de migrants à Ottawa de l'étranger,

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

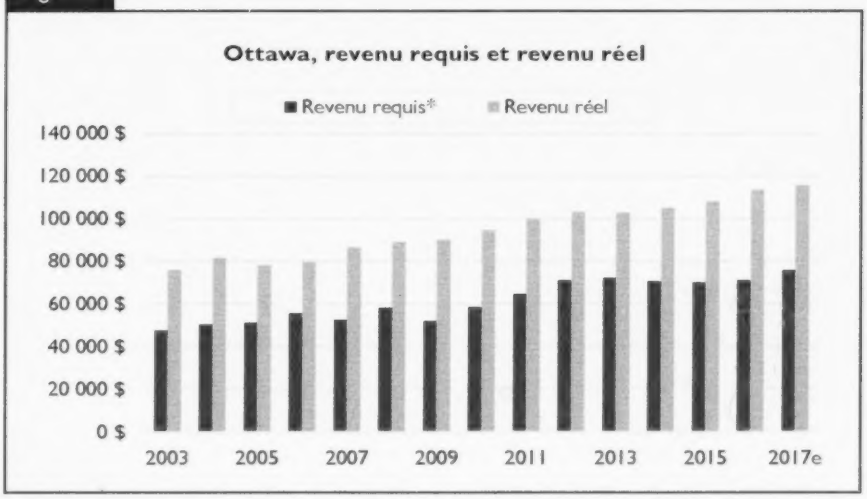
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

d'autres provinces et d'autres régions de l'Ontario, ainsi que la forte hausse d'étudiants devraient alimenter la demande sur le marché locatif au cours des deux prochaines années. La construction d'appartements destinés expressément à la location a pris son essor cette année, dépassant celle des appartements en copropriété pour la première fois depuis 2002. La pleine mesure de cet essor ne se prendra qu'en 2019, quand les achèvements devraient avoir augmentés et exercés des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, parce que les logements neufs s'écoulent plus lentement que les autres. Les loyers moyens devraient augmenter à peu près au même rythme que l'inflation. Un ralentissement économique dans la région pourrait réduire le nombre de migrants, ce qui exercerait des pressions à la baisse sur la demande de logements locatifs et des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Si les appartements neufs s'écoulent beaucoup plus lentement que prévu, certains d'entre eux pourraient être convertis en copropriétés, comme ce fut le cas dans d'autres centres.

Perspectives économiques

Au cours de l'horizon prévisionnel, on prévoit à Ottawa que la croissance démographique sera constante, tout comme les flux migratoires, et qu'ils continuent de soutenir l'activité sur le marché de l'habitation. De plus, l'emploi devrait augmenter, car

Figure 4



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI, e : estimation
Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %.
Le calcul des charges de remboursement hypothécaire est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché des prêts de cinq ans et la plus longue période d'amortissement possible.

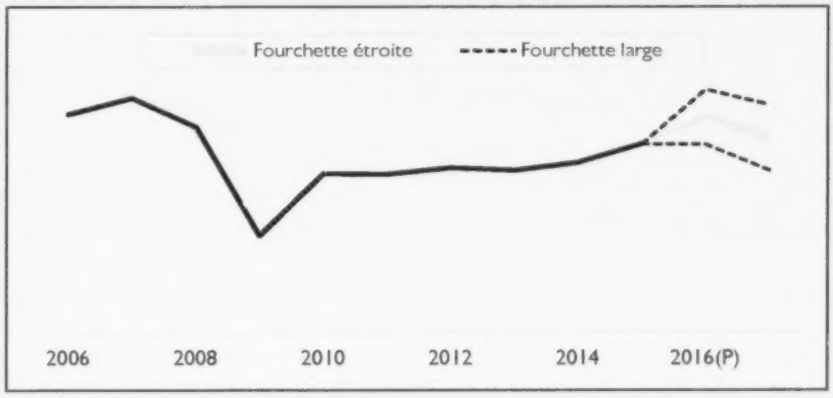
la fonction publique continue de prendre de l'expansion. À ce jour en 2017, le nombre d'emplois créés dans l'administration publique a fait un bond considérable après avoir connu une croissance modérée ou un repli depuis 2013. Le nombre d'emplois dans le secteur des services a toutefois diminué depuis le début de l'année et a limité la croissance globale de l'emploi étant donné qu'on trouve dans ce secteur environ la moitié du nombre total d'emplois. La main-d'œuvre a augmenté à un rythme inférieur à celui de l'emploi jusqu'à maintenant cette année, ce qui a fait baisser le taux de chômage. Il est également prévu que les revenus augmentent au cours de l'horizon prévisionnel vu que les emplois du secteur public sont en moyenne mieux rémunérés que les emplois du secteur privé. Parmi les autres risques, soulignons la pression à la baisse exercée sur la demande de travailleurs en raison de la hausse du salaire minimum entrée en vigueur en Ontario en octobre, hausse qui devrait se prolonger en 2018 et en 2019.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Automne 2017									
	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 775	1 992	1 990	2 200	2 600	2 200	2 800	2 200	3 000
Logements collectifs	3 987	2 980	3 308	4 100	4 400	3 600	3 900	3 800	4 100
Tous types de logements confondus	5 762	4 972	5 298	6 300	7 000	5 800	6 700	6 000	7 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 122	14 849	15 619	16 300	17 300	16 300	17 700	16 200	18 200
Prix MLS® moyen ($)	362 525	368 521	374 574	390 300	395 700	402 300	410 700	412 300	423 700
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,6	3,4	3,0	3,0	3,2	3,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 132	1 174	1 201	1 225	1 245	1 260
Indicateurs économiques						
Population	989 927	1 001 023	1 018 741	1 033 000	1 051 000	1 065 000
Nombre annuel d'emplois	533 800	531 100	543 400	549 000	557 000	566 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

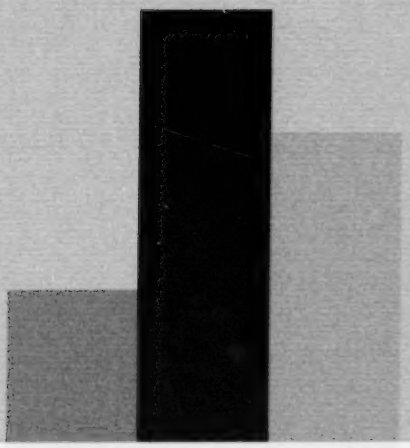
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

84313_2017_B02